Gemeente Raalte

Advies B - Voorkeursrecht Raalte Noord

De gemeenteraad

Uw kenmerk
Zaaknummer 38075-2024
Voor informatie [redacted]
0572-347799

Datum 22 juli 2024
Bijlagen

Onderwerp
Advies commissie bezwaarschriften

Geachte voorzitter en leden van de gemeenteraad,

Op 10 juni 2024 ontving u een bezwaarschrift d.d. 5 juni 2024 van [redacted] namens [redacted] (hierna: bezwaarde), postadres: [redacted]

Het bezwaarschrift is gericht tegen uw besluit van 25 april 2024, kenmerk 8819-2024, waarbij een definitief voorkeursrecht conform artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet wordt gevestigd voor de percelen binnen de locatie Raalte Noord zoals aangegeven op de bij het besluit behorende perceellijst (bijlage 1) en kaart (bijlage 2).

In deze brief geven wij u ons advies.

Advies
De commissie adviseert u in de beslissing op bezwaar:
- het bezwaarschrift van [redacted] ongegrond te verklaren;

Hieronder geven wij de overwegingen aan die geleid hebben tot ons advies.

Beknopt chronologisch overzicht, achtergronden en procedureverloop

- Op 6 februari 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders het besluit genomen tot voorlopige vestiging van voorkeursrecht ingevolge artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet voor de percelen binnen de locatie Raalte Noord zoals aangegeven op de bij het besluit behorende perceellijst en kaart. Hierbij is in overweging genomen dat er de komende jaren lokaal en regionaal behoefte is aan nieuwe woningen en bedrijventerreinen in de gemeente Raalte. Om daaraan invulling te geven is op 17 februari 2023 de bestuursopdracht Groei vastgesteld. Dit heeft geresulteerd in een visie op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de kernen Raalte en Heino. Deze visie geeft inzicht in alle mogelijke en wenselijke ontwikkelingslocaties binnen de kernen Raalte en Heino. Om als gemeente ruimte te kunnen geven aan de gewenste ontwikkelingen, de gewenste kwaliteit te kunnen waarborgen en het gewenste woningbouwprogramma met particulier opdrachtgeverschap, sociale woningbouw en betaalbare woningbouw te kunnen realiseren, heeft het college besloten om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op drie locaties, waaronder de locatie Raalte Noord.
- Het besluit van 6 februari 2024 is op wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt in het Gemeenteblad (nr. 58634) op 7 februari 2024.
- Op 25 april 2024 heeft u het besluit van burgemeester en wethouders overgenomen en besloten om op de locatie Raalte Noord (gronden in de omgeving van de Raarhoeksweg en Harinkdijk te Raalte) definitief een voorkeursrecht te vestigen.
- Dit besluit is op wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt in het Gemeenteblad (nr. 179555) op 26 april 2024.
- Op 10 juni 2024 ontving u tegen dit besluit het bezwaarschrift d.d. 5 juni 2024.
- Op 8 juli 2024 ontving de commissie uw verweerschrift.

- Op 17 juli 2024 is het bezwaarschrift behandeld tijdens een hoorzitting van onze commissie. De commissie bestond uit [redacted] en werd bijgestaan door [redacted] (secretaris) en [redacted] (secretaris). Tijdens de hoorzitting waren aanwezig [redacted] (namens bezwaarde) en namens u, [redacted] (vakexpert grondzaken) en [redacted] (trainee planeconoom).

Ontvankelijkheid
Het bezwaarschrift van 5 juni 2024, ontvangen 10 juni 2024 richt zich tegen uw besluit van 25 april 2024. Dit besluit is op wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt in het Gemeenteblad op 26 april 2024.

Artikel 6:7 Awb bepaalt dat de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift zes weken bedraagt. Ingevolge artikel 6:8 Awb vangt de termijn aan de dag na bekendmaking van het besluit. Het besluit van de raad is op 26 april 2024 bekendgemaakt en ingeschreven in de openbare registers. Het besluit treedt op grond van artikel 16.82a van de Omgevingswet in werking op de dag waarop het in de openbare registers is ingeschreven. Hierdoor is de bezwaartermijn op 27 april 2024 aangevangen en op 7 juni 2024 geëindigd. Het bezwaarschrift is gedateerd op 5 juni 2024 en door de gemeente ontvangen op 10 juni 2024. Op basis van de verzendtheorie wordt bepaald of het bezwaarschrift tijdig wordt ingediend. De poststempel vermeldt dat de brief ter verzending is aangeboden op 6 juni 2024. De commissie stelt vast dat het bezwaarschrift daarom tijdig is ingediend.
Tevens voldoet deze aan de eisen van artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor de vraag of er sprake is van een ontvankelijk bezwaarschrift is tevens van belang of bezwaarden zijn aan te merken als belanghebbende zoals bedoeld in artikel 1:2 van de Awb.

Onder belanghebbende wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken (artikel 1:2, eerste lid, van de Awb). Dat wil zeggen dat een belanghebbende een voldoende objectief, actueel, eigen en persoonlijk belang dient te hebben dat hem (of haar) in voldoende mate onderscheidt van anderen en dat rechtstreeks wordt geraakt door het besluit. Een besluit tot vestiging van het voorkeursrecht ingevolge artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet verplicht grondeigenaren en zakelijk gerechtigden om bij verkoop grond eerst aan te bieden aan de gemeente. Het vorenstaande brengt met zich mee dat uitsluitend eigenaren en zakelijke gerechtigden van de in het aanwijzingsbesluit betrokken percelen zijn te kwalificeren als belanghebbenden in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn niet als belanghebbenden aan te merken kopers, potentiële kopers en houders van een koopoptie, omdat deze (slechts) via een privaatrechtelijk rechtsbetrekking tot de eigenaar of zakelijke gerechtigde de gevolgen van het aanwijzingsbesluit ingevolge de Wvg ondervinden, waardoor zij (slechts) een afgeleid belang hebben bij het al dan niet vestigen van het voorkeursrecht (zie o.a. ABRvS 24 maart 2000, nr. 199900855/1; Ab 2000, 228 en ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786).

[redacted] heeft het bezwaarschrift namens [redacted] ingediend. In het uittreksel van de Kamer van Koophandel is [redacted] als directeur zelfstandig bevoegd en kan hij dus het bedrijf rechtsgeldig vertegenwoordigen. [redacted] is eigenaar van het perceel [redacted]. Dit perceel is opgenomen in de lijst met eigenaren en zakelijk gerechtigden. Het bedrijf is derhalve aan te merken als belanghebbende bij het besluit van de gemeenteraad.

De gronden van het bezwaar
- De gemeente zegt dat als er geen overeenkomst c.q. interesse is voor aankoop door de gemeente, het bedrijf 3 jaar vrij is van verkoop. Dat strookt niet met artikel 9.3 Omgevingswet. Het kan niet zo zijn dat na 3 jaar automatisch het voorkeursrecht weer op de grond komt te liggen.

Gemeente Raalte
Zwolsestraat 16, 8101 AC Raalte
Postbus 140, 8100 AC Raalte

T (0572) 347 799
E info@raalte.nl
W www.raalte.nl

- De wijze waarop grond wordt bepaald is niet aan ons meegedeeld. Wij verzoeken dit alsnog schriftelijk aan ons te doen.
- Volgens bezwaarde is er wel degelijk een financieel nadeel door het voorkeursrecht. Je kunt je als ondernemer niet vrij op de verkoopmarkt bewegen, omdat er maar één speler is. Ook is er sprake van financiële benadeling omdat waterschapslasten omhoog gaan en de belasting op de grond zwaarder wordt belast. Bezwaarde gaat ervan uit dat alle aantoonbare verzwarende lasten door de gemeente worden gecompenseerd.

Het standpunt van uw gemeenteraad
Namens u heeft het college van burgemeester en wethouders op 8 juli 2024 een verweerschrift ingediend. Voor de inhoud hiervan verwijzen wij naar dit verweerschrift. Samengevat bent u van mening dat de inhoudelijke bezwaren geen aanleiding geven om het bestreden besluit te herroepen.

Het wettelijk kader
Artikel 9.1 Omgevingswet

1. De gemeenteraad, provinciale staten of Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties kunnen bij voorkeursrechtbeschikking op een onroerende zaak een gemeentelijk, provinciaal of nationaal voorkeursrecht vestigen, voor zover die zaak deel uitmaakt van een locatie waaraan:

a. in het omgevingsplan een niet-agrarische functie is toegedeeld en waarvan het gebruik afwijkt van die functie,
b. in een gemeentelijke, een provinciale respectievelijk de nationale omgevingsvisie of in een programma een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedeeld in een omgevingsplan,
c. in de voorkeursrechtbeschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedacht in een gemeentelijke, een provinciale respectievelijk de nationale omgevingsvisie of een programma en niet is toegedeeld in een omgevingsplan.

2. Voorafgaand aan de vestiging van een voorkeursrecht op grond van het eerste lid kunnen het college van burgemeester en wethouders en gedeputeerde staten bij voorkeursrechtbeschikking op een onroerende zaak een gemeentelijk of provinciaal voorkeursrecht vestigen, voor zover die zaak deel uitmaakt van een locatie waaraan in die beschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie.

Overwegingen en oordeel van de commissie
Ter beoordeling staat uw besluit d.d. 25 april 2024, kenmerk 8819-2024, waarbij een definitief voorkeursrecht conform artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet wordt gevestigd voor de percelen binnen de locatie Raalte-Noord zoals aangegeven op de bij het besluit behorende perceellijst (bijlage 1) en kaart (bijlage 2). De commissie overweegt als volgt.

Tot 1 januari 2024 was het voorkeursrecht geregeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Vanaf 1 januari 2024 is het voorkeursrecht vastgelegd in de Omgevingswet en is de Wvg vervallen. Het voorkeursrecht onder de Omgevingswet is een grondbeleidsinstrument bedoeld om de positie van overheden op de grondmarkt te versterken zodat zij beter regie kunnen houden bij de beoogde herontwikkeling van een gebied; daarnaast wordt beoogd grondspeculatie en prijsopdrijving tegen te gaan. Het voorkeursrecht kan worden uitgeoefend door gemeenten, provincies en het Rijk. De grondeigenaar op wiens gronden een voorkeursrecht is gevestigd, dient bij voorgenomen verkoop van de gronden deze als eerste aan het overheidsorgaan dat het voorkeursrecht heeft gevestigd te koop aan te bieden. Een overheidsorgaan is echter gehouden het perceel aan te kopen tegen de marktwaarde. Hierdoor is er voor de eigenaar geen sprake van een financieel nadeel door het voorkeursrecht. De vestiging van het voorkeursrecht heeft daarnaast geen gevolgen voor bijvoorbeeld de bouwmogelijkheden op het eigen perceel.

Een voorkeursrecht kan worden gevestigd indien aan gronden een niet-agrarische functie wordt toegekend/toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik. Een voorkeursrecht kan worden gevestigd op basis van een omgevingsplan, een programma, een omgevingsvisie of een zelfstandig besluit.

Met ingang van 1 januari 2024 en de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle bestemmingsplannen binnen de gemeente onderdeel geworden van het Omgevingsplan. De gronden in het gebied Raalte Noord hebben de functie 'Agrarisch' en 'Wonen. In het Omgevingsplan is nog niet de toekomstige functie opgenomen. Daarom is het Omgevingsplan geen grondslag voor een voorkeursrecht.

In de vastgestelde Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040 zijn beleidskaders gegeven voor de verdere uitwerking van het ruimtelijk beleid. De uitwerking van het ruimtelijk beleid naar herontwikkelingslocaties wordt in de Omgevingsvisie nog niet gemaakt. De Omgevingsvisie is daarom niet voldoende concreet om als grondslag voor het voorkeursrecht te dienen.

U stelt in het besluit terecht dat de vestiging van het voorkeursrecht daarom moet plaatsvinden op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet. In dat geval moet in de beschikking tot vestigen van het voorkeursrecht de onderbouwing worden opgenomen. U heeft het document "Groeibeelden" in uw raadsvergadering van 14 maart 2024 besproken. Voor Raalte voorziet dit document in een aantal ontwikkelingen. Eén van deze ontwikkelingen is het gebied Raalte Noord. Het betreft een groot gebied grenzend aan de huidige wijk Raalte Noord. De verwachting is dat er, naast de bestaande plannen en nieuwe inbreidingslocaties, in Raalte voldoende vraag is om twee locaties in ontwikkeling te nemen, namelijk de Spoorzone en Raalte Noord. We ronden met Raalte Noord de huidige woonwijk af. In Raalte zijn in "Groeibeelden" ook andere locaties aangegeven. De Groeibeelden geven een overzicht van de mogelijke en wenselijke ontwikkelingslocaties binnen de kern. Dat wil echter niet zeggen dat alle locaties ook daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen. Welke locaties prioriteit hebben bij de herontwikkeling zal worden bepaald bij de herziening van de Omgevingsvisie. Voor Raalte Noord staat echter op voorhand vast dat deze locatie kan voorzien in een groot deel van de woningbehoefte en dat die voorziet in het afronden van een reeds bestaande woningbouwontwikkeling. In verband met de woningbouwbehoefte en de wens om aan de autonome vraag naar woningen te voldoen, heeft u er voor gekozen om daar een voorkeursrecht te vestigen. Voor deze locatie voorziet de gemeente Raalte in een actievere grondpolitiek waarbij een voorkeursrecht kan helpen.

Gemeente Raalte
Zwolsestraat 16, 8101 AC Raalte
Postbus 140, 8100 AC Raalte

T (0572) 347 799
E info@raalte.nl
W www.raalte.nl

In het gebied Raalte Noord wordt gedacht aan een ontwikkeling van 470-625 woningen en 0,5 ha voorzieningen. Er wordt een overwegend woongebied voorzien. Het gebied heeft nu een hoofdzakelijk agrarisch gebruik, waaronder ook het in eigendom van bezwaarde zijnde perceel [redacted]. Ook voor dit perceel wordt een woonfunctie voorzien. De commissie concludeert hieruit dat voor wat betreft dit perceel wordt voldaan aan de vereisten genoemd in artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet.

Gronden van bezwaar
Ten aanzien van de gronden van bezwaar overweegt de commissie als volgt.

- Allereerst geeft bezwaarde aan dat het niet zo kan zijn dat na 3 jaar automatisch het voorkeursrecht weer op de grond komt te liggen. In uw verweerschrift geeft u aan dat het voorkeursrecht ervoor zorgt dat eigenaren de grond niet meer aan derden mogen verkopen, voordat zij het aan de gemeente hebben aangeboden. De aanbieding vindt plaats op grond van artikel 9.10 Omgevingswet. In lid 1 van dat artikel staat dat als bezwaarde de grond wil verkopen, hij de gemeente moet uitnodigen om in onderhandeling te treden over de verkoop aan de gemeente tegen nader overeen te komen voorwaarden. De gemeente besluit binnen 6 weken of zij op de uitnodiging om in onderhandeling te treden ingaat. Als partijen niet tot overeenstemming komen en bezwaarde breekt de onderhandelingen af, dan blijft hij gebonden aan het voorkeursrecht. Hij kan in dat geval ook een verzoek doen om gerechtelijke vaststelling van de prijs. Als de gemeente binnen 6 weken niets laat horen of besluit om niet in onderhandeling te treden, dan kan de eigenaar gedurende 3 jaar zijn grond aan derden verkopen. Het voorkeursrecht blijft gedurende deze 3 jaar wel rusten op de grond.
  Er is dan alleen sprake van de mogelijkheid om eenmalig aan een ander te verkopen omdat de gemeente "op dat moment" niet wil kopen. Er wordt dus na 3 jaar geen nieuw voorkeursrecht gevestigd. De commissie kan uw verweer op dit onderdeel volgen.

- Ten aanzien van de stelling in het bezwaarschrift dat de wijze waarop de grond is bepaald, niet is meegedeeld, verwijst u naar de bijlage bij de brief waarin het besluit van de gemeenteraad bekend is gemaakt. Hierin is een uitleg over het voorkeursrecht opgenomen. Daarin staat ook de wijze waarop de grondwaarde wordt bepaald. De gemeente moet de "werkelijke waarde" van de grond betalen als zij in de gelegenheid wordt gesteld de grond te kopen. Deze werkelijke waarde wordt bepaald op basis van de marktwaarde en referenties. Ook is daarbij van belang wat de kaders zijn in de aankomsttitel, oftewel de akte van levering (bij de notaris) waarin het bedrijf de gronden heeft gekocht. De commissie acht uw uitleg op dit onderdeel voldoende. Daarnaast heeft u aangegeven dat u graag bereid bent om verdere vragen te beantwoorden.

- Tenslotte geeft [redacted] in zijn bezwaarschrift aan dat er wel degelijk een financieel nadeel is door het voorkeursrecht, aangezien hij zich als ondernemer niet vrij op de verkoopmarkt kan bewegen, omdat er maar één speler is. Ook wijst hij er in dit verband op dat waterschapslasten omhoog gaan en de belasting op de grond zwaarder wordt belast. De commissie volgt uw verweer ook op dit onderdeel. Bij het vestigen van een voorkeursrecht dient er een belangenafweging te worden gemaakt tussen de gemeentelijke belangen voor een optimale inrichting van het gebied en de particuliere belangen dat de eigenaren hun eigendommen eerst moeten aanbieden aan de gemeente alvorens ze te mogen verkopen aan derden. De belangenafweging gaat in het kader van het voorkeursrecht niet zover dat er een afweging moet worden gemaakt over het ruimtelijk plan zelf. Het voorkeursrecht heeft immers alleen gevolgen voor de verkoopbaarheid van de grond en niet het gebruik. Op basis van het zwaarwegende belang van de gemeente om tot woningbouw te komen, wordt een beperking van de verkoopbaarheid voor de eigenaren niet als te zwaar afgewogen. Daarbij heeft de Afdeling meerdere keren uitgesproken dat een vestiging van een voorkeursrecht niet in strijd is met artikel 1 van het Eerste protocol van het EVRM. Zie daarvoor onder andere in een recente uitspraak uit 2023 (ECLI:NL:RBOBR:2023:4450): *"Voor zover [naam] en [naam] betogen dat de vestiging van het voorkeursrecht in strijd is met artikel 1 van het Eerste Protocol (EP) bij het Verdrag van de Rechten voor de Mens (EVRM), dragen zij dat betoog zonder succes voor. De vestiging van het voorkeursrecht is bij de Wvg voorzien, in het*

algemeen belang en de inbreuk op het eigendomsrecht is niet disproportioneel. Daarvoor is van belang dat, zoals hiervoor is overwogen, de inbreuk op het eigendomsrecht beperkt is, terwijl met de Wvg in financiële belangen van de eigenaar is voorzien. De rechtbank verwijst voor haar oordeel ook naar vaste rechtspraak van de Afdeling, zoals die onder meer blijkt uit haar uitspraak van 26 september 2012."
In deze uitspraak wordt verwezen naar de eerdere uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State met nummer ECLI:NL:RVS:2012:BX8248. Er is dus geen strijdigheid van de inzet van een voorkeursrecht met het EVRM.

Een eventuele waardevermeerdering van de grond ontstaat door de toekomstige plannen en niet zozeer door het voorkeursrecht. Daarnaast is er nog geen ruimtelijk plan, waardoor een waardevermeerdering nog niet zeker is. [redacted] in het kader van de Wet onroerende zaakbelasting, waardoor hierover jaarlijks geen belasting hoeft te worden betaald. Uiteindelijk, als woningbouw mogelijk is gemaakt, zal de grond in waarde stijgen, maar heeft de eigenaar hier in beginsel ook profijt van. Eventuele extra belasting kan dan betaald worden uit de meerwaarde van de grond. Als deze hogere kosten er reeds zijn, dan komen ze voor rekening van de eigenaar omdat de waarde van de grond dan ook navenant stijgt. Er zal dus geen compensatie vooraf zijn, voor zover er al sprake is van hogere lasten. De commissie is gelet op het vorenstaande van oordeel dat niet (op voorhand) gesteld kan worden dat het onderhavige besluit tot vestigen van een voorkeursrecht leidt tot financieel nadeel voor bezwaarde.

- [redacted] heeft tijdens de hoorzitting van de commissie in aanvulling op de hiervoor genoemde gronden van bezwaar gewezen op mogelijke nadelige gevolgen van het voorkeursrecht indien de verdeling van aandelen in de besloten vennootschap wijzigt door een eventuele aandelenoverdracht. Hij vraagt zich hierbij af wat dit voor zijn bedrijf betekent.

  De commissie heeft er van kennis genomen dat op basis van het voorkeursrecht een eigenaar alleen kan verkopen als hij de gronden eerst aan de gemeente aanbiedt. Bij een herstructurering van het bedrijf is geen sprake van verkoop van grond, maar van een wijziging van de aandelen in een aandelentransactie. De aandelen blijven vallen onder de BV die ze in eigendom heeft. Er is alleen sprake van een wijziging in de aandeelhouders. Als de aandelentransactie wordt gedaan met de kennelijke strekking om het voorkeursrecht te ontduiken, dan kan de gemeente de nietigheid van de aandelentransactie vorderen. Is er slechts sprake van een wijziging van de aandelen in verband met de huidige agrarische bedrijfsvoering, dan zal er voor de gemeente waarschijnlijk geen aanleiding zijn om op te treden en zal zij geen nietigheid vragen van deze aandelentransactie. Namens u is bezwaarde tijdens de hoorzitting geadviseerd om een voorgenomen aandelentransactie voor te leggen aan de gemeente. U kunt dan vooraf aangeven of er voor u al dan niet redenen zijn om nietigheid in te roepen. Dit kan onnodige problemen voorkomen. De commissie juicht een dergelijk overleg, als de situatie zich zou voordoen, toe.

- Tenslotte heeft [redacted] er tijdens de hoorzitting op gewezen dat het vestigen van voorkeursrecht dient te voldoen aan 3 voorwaarden. Er dient allereerst sprake te zijn van een wettelijke basis hiervoor. Ten tweede dient er sprake te zijn van een legitiem doel voor het vestigen van voorkeursrecht en tenslotte moet het besluit proportioneel zijn (het algemeen belang en het belang van de eigenaar dienen op een zorgvuldige en juiste wijze te zijn gewogen). [redacted] is van mening dat in deze situatie er geen sprake is van een zorgvuldige en juiste belangafweging.

  De commissie heeft ten aanzien hiervan vastgesteld dat de wettelijke basis voor het vestigen van voorkeursrecht in het onderhavige geval is gelegen in de Omgevingswet en dat er in dit geval zeker sprake is van een legitiem doel, namelijk het invulling geven aan de lokale en regionale behoefte aan nieuwe woningen en bedrijventerreinen in de gemeente Raalte en de hieruit voortvloeiende visie op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de kernen Raalte en Heino.

Daarnaast kan de commissie bezwaarde niet volgen in de stelling dat de belangen (het algemeen belang dat u nastreeft tegenover het belang van de besloten vennootschap als eigenaar van de gronden) niet zorgvuldig en juist zijn gewogen. De commissie is onder verwijzing naar het raadsvoorstel onder punt 1.3, waarin u de belangenafweging nader motiveert, van oordeel dat u in alle redelijkheid in de onderhavige situatie meer waarde heeft mogen toekennen aan het algemeen belang dat u als gemeente met het vestigen van voorkeursrecht nastreeft dan aan de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden. De gronden van bezwaar geven geen aanleiding voor een ander oordeel.

Samengevat ziet de commissie in de gronden van bezwaar geen aanleiding om het bestreden besluit te herroepen. Wij adviseren uw gemeenteraad daarom om het bezwaarschrift van [redacted] namens [redacted] ongegrond te verklaren.

Met vriendelijke groet,
de commissie bezwaarschriften,

[redacted]

[redacted],
secretaris

[redacted],
voorzitter

Gemeente Raalte
Zwolsestraat 16, 8101 AC Raalte
Postbus 140, 8100 AC Raalte

T (0572) 347 799
E info@raalte.nl
W www.raalte.nl